RENTAL MARKET REPORT

MANITOBA HIGHLIGHTS*

OCTOBER 2005 SURVEY

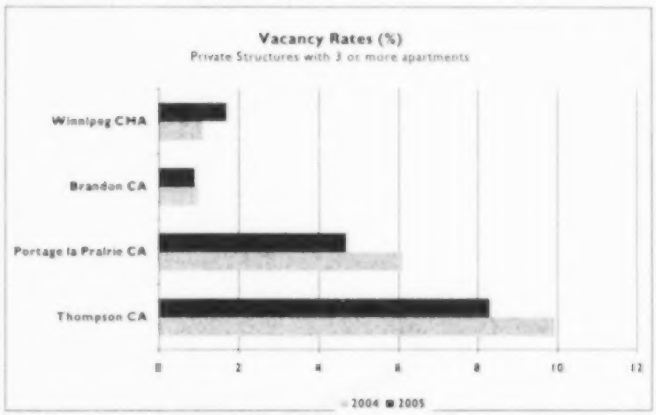
Vacancies Up in Winnipeg, Down in Other Urban Centres

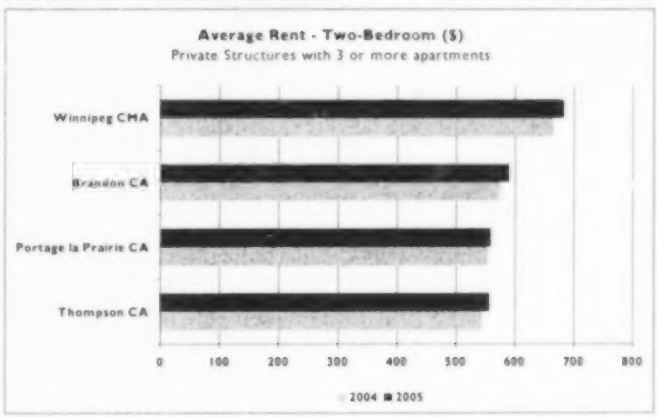
Vacancy rates in Manitoba's smaller urban centres tightened in 2005 while the vacancy rate in Winnipeg eased, according to results of Canada Mortgage and Housing Corporation's annual Rental Market Survey.

The search for an apartment in the Winnipeg Census Metropolitan Area (CMA) became a little easier in 2005 as the vacancy rate relaxed by more than half of a percentage point, going from 1.1 per cent in the October 2004 survey to 1.7 per cent in the October 2005 survey. This represents the first significant increase in vacancy rates since 1996. The increase can likely be attributed to renters making the jump to home-ownership. Additions to the rental stock this past year also contributed to the increase in the number of vacant units. However, at 1.7 per cent, the Winnipeg vacancy rate is still one of the lowest among Canadian CMAs. The average two-bedroom rent also increased in the Winnipeg CMA from $664 in 2004 to $683 per month in 2005, an increase of 2.9 per cent. New construction, renovations to the rental stock and increased utility costs contributed to an increase in average rent above the rent control guideline of 1.5 per cent in effect for 2005.

With continued demand pressures coming from an influx of workers, the rental apartment vacancy rate in Brandon has hovered around one per cent for the last five years. A high number of rental starts in 2004 did not ease the situation this year as the vacancy rate tightened from 1.0 per cent in October of 2004 to 0.9 per cent this past October. The average rent for a two-bedroom unit in Brandon rose from $574 per month to $590 for an increase of 2.8 per cent.

The overall vacancy rate in Portage La Prairie saw a larger decline than in Brandon, dropping from 6.1 per cent in 2004 to 4.7 per cent this past October. The vacancy rate for two-bedroom apartments remained relatively stable





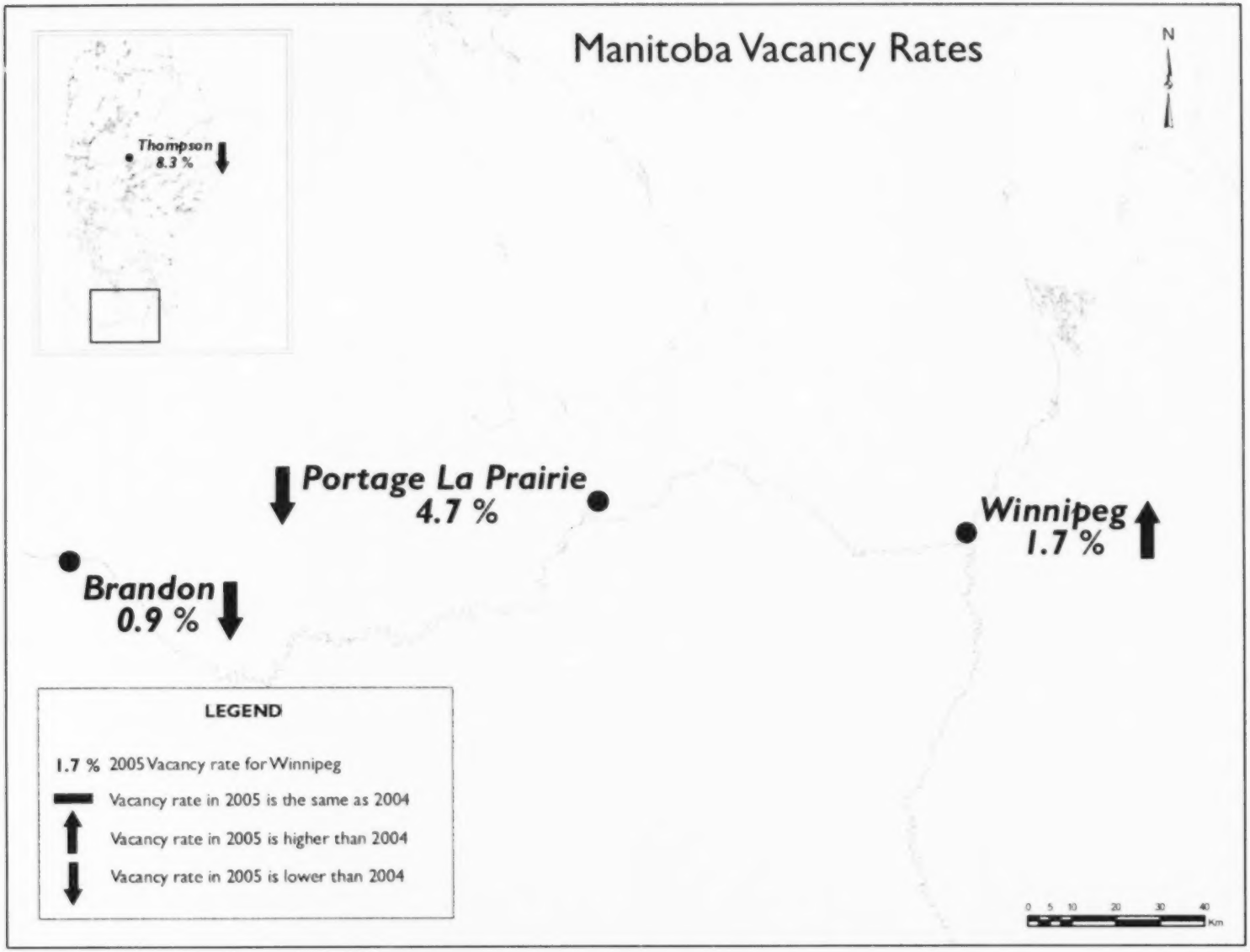
while the biggest decreases were recorded in one-bedroom and three-bedroom units. Average two-bedroom rents saw the lowest increase in the province, rising modestly from $553 per month to $559.

The largest decline in the vacancy rate was seen in Thompson where the rate dropped from 9.9 per cent in 2004 to 8.3 per cent in 2005. Two bedroom units remain the most difficult to find with a vacancy rate of 0.6 per cent.

*Only centres with a population of 10,000 + are included in the survey. Detailed reports are available for CMAs.

Canada

CMHC SCHL


Manitoba Vacancy Rates
N
Thompson
8.3 %
Portage La Prairie
4.7 %
Winnipeg
1.7 %
Brandon
0.9 %
LEGEND
1.7 % 2005 Vacancy rate for Winnipeg
Vacancy rate in 2005 is the same as 2004
Vacancy rate in 2005 is higher than 2004
Vacancy rate in 2005 is lower than 2004
0 5 10 20 30 40
Km

Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Manitoba

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg CMA	1.4	3.1	1.2	1.8	0.9	1.4	1.9	1.1	1.1	1.7
Brandon CA	1.1	0.0	0.9	1.1	1.1	0.9	**	0.0	1.0	0.9
Portage la Prairie CA	**	12.8	8.1	4.5	4.0	4.1	9.3	4.7	6.1	4.7
Thompson CA	12.8	9.7	20.1	17.8	1.6	0.6	0.0	3.4	9.9	8.3
Manitoba 10,000+	**1.6**	**3.2**	**1.7**	**2.1**	**1.0**	**1.3**	**2.0**	**1.2**	**1.4**	**1.9**

Private Apartment Average Rents ($)
by Bedroom Type
Province of Manitoba

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg CMA	388	405	519	539	664	683	785	795	568	589
Brandon CA	358	365	458	469	574	590	**	**	530	544
Portage la Prairie CA	308	301	457	445	553	559	497	**	506	494
Thompson CA	414	424	479	494	544	557	622	638	512	526
Manitoba 10,000+	**387**	**404**	**515**	**534**	**650**	**669**	**769**	**784**	**564**	**584**

Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005
by Bedroom Type
Province of Manitoba

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Winnipeg CMA	126	4,137	481	27,423	277	20,363	13	1,123	897	53,046
Brandon CA	0	100	11	992	16	1,772	0	56	28	2,920
Portage la Prairie CA	4	33	11	252	12	306	1	21	29	612
Thompson CA	7	72	123	690	5	856	1	29	136	1,648
Manitoba 10,000+	**138**	**4,342**	**626**	**29,357**	**311**	**23,297**	**15**	**1,230**	**1,090**	**58,226**

Private Apartment Availability Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Manitoba

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg CMA	2.5	3.9	1.8	2.6	1.5	2.2	2.5	2.1	1.8	2.5
Brandon CA	n/a	4.1	n/a	3.2	n/a	2.4	n/a	0.0	n/a	2.7
Portage la Prairie CA	n/a	16.1	n/a	5.7	n/a	4.4	n/a	4.7	n/a	5.6
Thompson CA	n/a	9.7	n/a	17.8	n/a	0.6	n/a	3.4	n/a	8.3
Manitoba 10,000+	**2.5**	**4.1**	**1.8**	**3.0**	**1.5**	**2.2**	**2.5**	**2.1**	**1.8**	**2.7**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

106-02861/

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Manitoba housing market, please call our **Client Service Department** at (403) 515-3006 or e-mail us at **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit:
www.cmhc.ca

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locate – Faits saillants.

Note: Tables for rental row (townhouses) are not released in this current publication. However, tables are available on request where applicable.

To get a national overview and statistics for all CMAs across Canada, please refer to CMHC's website at the following address:
www.cmhc.ca/en/news/nere/index.cfm

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

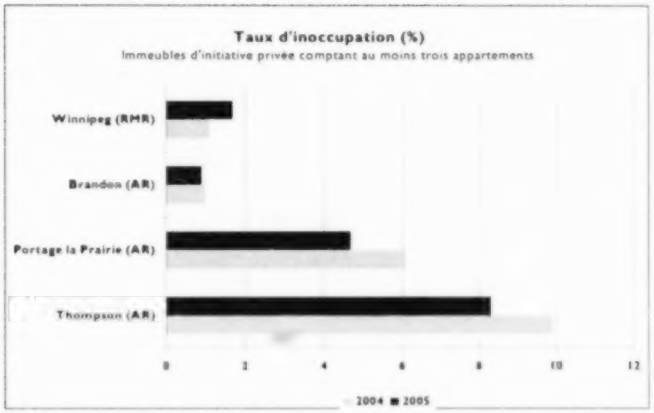
FAITS SAILLANTS MANITOBA*

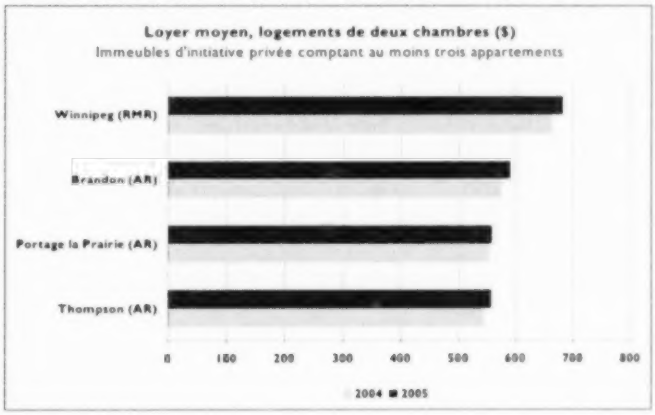
OCTOBRE 2005

Hausse du taux d'inoccupation à Winnipeg et baisse dans d'autres centres urbains

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation s'est resserré en 2005 dans les petits centres urbains du Manitoba, tandis qu'il a augmenté à Winnipeg.

En 2005, il était donc un peu plus facile de trouver un appartement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, grâce à la hausse d'un peu plus d'un demi-point de pourcentage affichée par le taux d'inoccupation, lequel est passé de 1,1%, en octobre 2004, à 1,7%, en octobre 2005. Il s'agit de la première augmentation significative enregistrée depuis 1996. Elle est sans doute attribuable à la tendance des locataires à devenir propriétaires. L'ajout de logements locatifs sur le marché au cours de la dernière année a également contribué à l'accroissement du nombre de logements inoccupés. Cependant, à 1,7%, le taux d'inoccupation de Winnipeg demeure l'un des plus bas de toutes les RMR canadiennes. Notons également que le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'est élevé de 2,9% dans la RMR de Winnipeg; il est passé de 664$, en octobre 2004, à 683$, un an plus tard. La construction de nouvelles habitations, les rénovations apportées au parc de logements locatifs et la hausse du coût des services publics ont contribué à faire augmenter le loyer moyen dans une proportion excédant celle prévue par la ligne directrice sur le contrôle des loyers, fixée à 1,5% pour 2005.



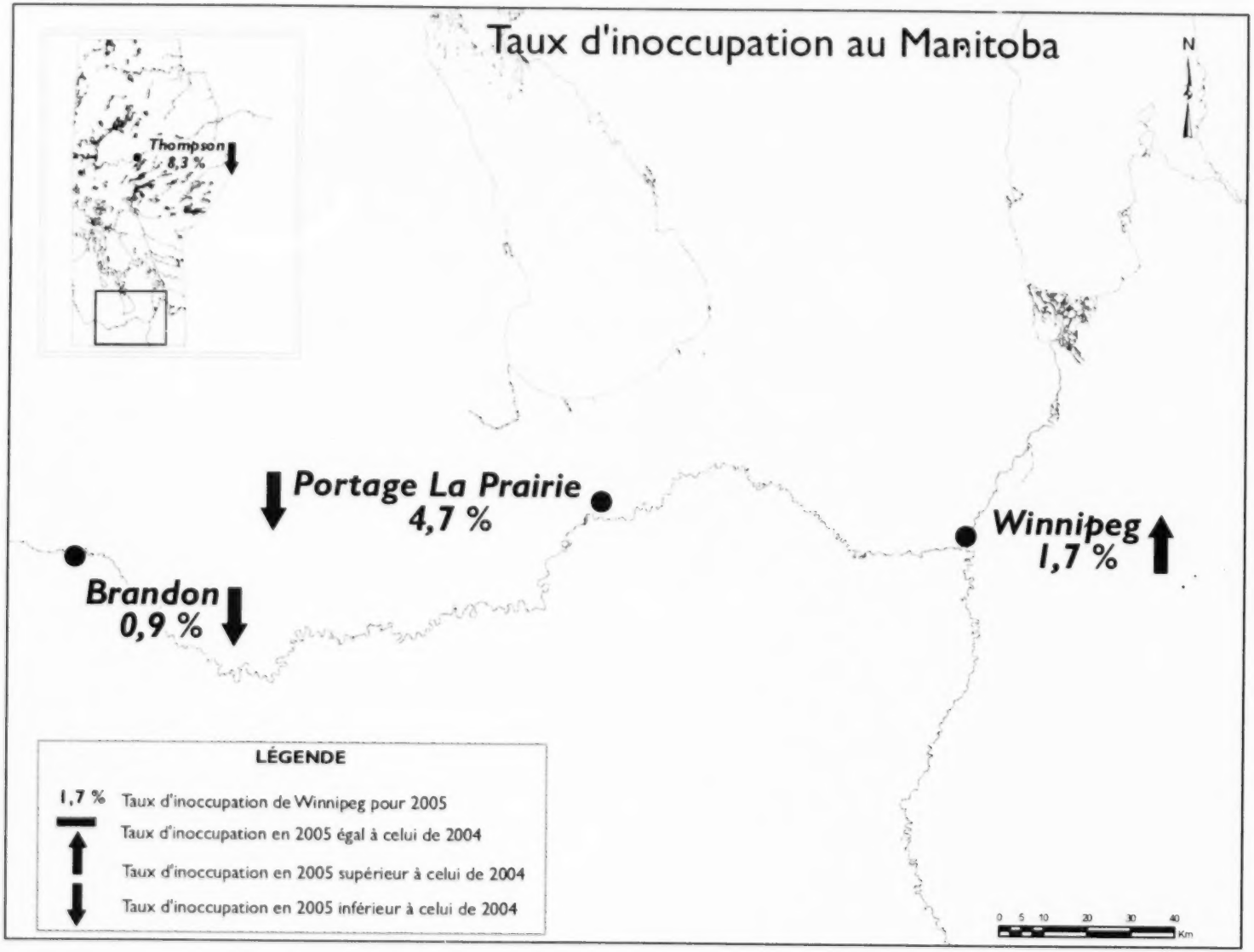


À Brandon, en raison des pressions continues liées à la demande qui sont créées par l'afflux de travailleurs, le taux d'inoccupation des logements locatifs se maintient autour de 1% depuis cinq ans. Le nombre élevé de logements locatifs mis en chantier en 2004 n'a pas permis d'améliorer la situation, le taux d'inoccupation étant descendu de 1,0%, en octobre 2004, à 0,9%, en octobre 2005. Le loyer moyen des logements de deux chambres à Brandon s'est alourdi de 2,8%, passant de 574 à 590$.

À Portage La Prairie, le taux d'inoccupation global a diminué davantage qu'à Brandon; de 6,1%, en octobre 2004, il est tombé à 4,7%, en octobre de cette année. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres est demeuré relativement stable, et les replis les plus prononcés ont été enregistrés dans les catégories des logements de une chambre et de trois chambres. Le loyer moyen des logements locatifs de deux chambres est celui qui a affiché la plus faible augmentation dans la province; il est monté de 553 à 559$.

C'est à Thompson qu'on a constaté le recul le plus marqué du taux d'inoccupation. Ce dernier est passé de 9,9%, en octobre 2004, à 8,3%, un an plus tard. Les logements de deux chambres se démarquent toujours par leur rareté, avec un taux d'inoccupation de 0,6%.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).


Taux d'inoccupation au Manitoba
N
Thompson
8,3 %
Portage La Prairie
4,7 %
Winnipeg
1,7 %
Brandon
0,9 %
LÉGENDE
1,7 % Taux d'inoccupation de Winnipeg pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
0 5 10 20 30 40
Km

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg (RMR)	1,4	3,1	1,2	1,8	0,9	1,4	1,9	1,1	1,1	1,7
Brandon (AR)	1,1	0,0	0,9	1,1	1,1	0,9	**	0,0	1,0	0,9
Portage la Prairie (AR)	**	12,8	8,1	4,5	4,0	4,1	9,3	4,7	6,1	4,7
Thompson (AR)	12,8	9,7	20,1	17,8	1,6	0,6	0,0	3,4	9,9	8,3
Manitoba, centres de 10 000+	**1,6**	**3,2**	**1,7**	**2,1**	**1,0**	**1,3**	**2,0**	**1,2**	**1,4**	**1,9**

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg (RMR)	388	405	519	539	664	683	785	795	568	589
Brandon (AR)	358	365	458	469	574	590	**	**	530	544
Portage la Prairie (AR)	308	301	457	445	553	559	497	**	506	494
Thompson (AR)	414	424	479	494	544	557	622	638	512	526
Manitoba, centres de 10 000+	**387**	**404**	**515**	**534**	**650**	**669**	**769**	**784**	**564**	**584**

Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Winnipeg (RMR)	126	4 137	481	27 423	277	20 363	13	1 123	897	53 046
Brandon (AR)	0	100	11	992	16	1 772	0	56	28	2 920
Portage la Prairie (AR)	4	33	11	252	12	306	1	21	29	612
Thompson (AR)	7	72	123	690	5	856	1	29	136	1 648
Manitoba, centres de 10 000+	**138**	**4 342**	**626**	**29 357**	**311**	**23 297**	**15**	**1 230**	**1 090**	**58 226**

Taux de disponibilité (%) des appartements selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Winnipeg (RMR)	2,5	3,9	1,8	2,6	1,5	2,2	2,5	2,1	1,8	2,5
Brandon (AR)	s.o.	4,1	s.o.	3,2	s.o.	2,4	s.o.	0,0	s.o.	2,7
Portage la Prairie (AR)	s.o.	16,1	s.o.	5,7	s.o.	4,4	s.o.	4,7	s.o.	5,6
Thompson (AR)	s.o.	9,7	s.o.	17,8	s.o.	0,6	s.o.	3,4	s.o.	8,3
Manitoba, centres de 10 000+	**2,5**	**4,1**	**1,8**	**3,0**	**1,5**	**2,2**	**2,5**	**2,1**	**1,8**	**2,7**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation du Manitoba, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

Pour obtenir un aperçu national et des statistiques sur toutes les RMR du Canada, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : **www.schl.ca/fr/presse/commu/index.cfm**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.